

In dit laatste geval zal de huurder aan de verhuurder het adres mededelen van zijn woonplaats alsook elke wijziging hiervan.

27. REGISTRATIE

De registratie van onderhavige huurceel en de kosten hiervan zijn ten laste van de huurder, die alleen alle rechten en boeten zal dragen waardoor de huurovereenkomst aanleiding kan geven.

28. BIJZONDERE VOORWAARDEN

— 15/05/17 voorschot betaald voor de huur juli 79
— contract is geldig vanaf "ontvangst" storting vooraf

Opgemaakt te Halle op 15/05/17
in vier exemplaren, waarvan drie overhandigd worden aan de huurders, met het oog op de registratie en het vierde in handen blijft van de verhuurder. Elke partij verklaart één exemplaar te hebben ontvangen.

Handtekening
van de verhuurder(s)
voortafgegaan door de woorden
"gelezen en goedgekeurd"

"gelezen en goedgekeurd"

Huyghebaert for

Handtekening van de huurder(s)

"goed voor hoofdelijk en ondiscussieerbare borgstelling voor alle verplichtingen van de huurder-gelezen en goedgekeurd"

Handtekening
van de huurder(s)
voortafgegaan door de woorden
"gelezen en goedgekeurd"

"gelezen en goedgekeurd"

Elferink Loen

Voorbehouden aan de Registratie



Ondernavig document werd opgemaakt en uitgegeven door
ALGEMEEN EIGENAARS SYNDICAAT

Vlaanderen
Brussel : Ankerkade, 5
Lombardstraat, 76

Tel. : 03/216 20.16
Tel. : 02/512 62.87

APPELLELIAND @ EMAIL.COM
2020 Antwerpen
1000 Brussel
Tel. : 03/216 20.16
Tel. : 02/512 62.87
Nieuw verorden 10.58
eigenaars@hetmail.com
+ 21 60 91 76 2

HUURCEEL VOOR EEN GEMEUBELD OF ONGEMEUBELD APPARTEMENT BESTEMD ALS HOOFDVERBLIJFPLAATS VAN DE HUURDER

TUSSEN

De verhuurder (volledige identiteit van de verhuurder(s):

De Heer... HUYGHEBAERT JOS

Mevrouw... PITTO LUCIA

wonende te... BOARE WEG DE STRAAT 35 1502 Lombeek

EN

De huurder (volledige identiteit van de huurder(s):

De Heer... ELFERINK LOEN

Mevrouw...

wonende te... LARIKSSKRAAT 24, 7132 CS LICHTENVOORDE, NEDERLAND

IN BIJZIJN VAN (facultatieve clausule) (1):

De borg(en) (volledige identiteit)

wonende te

die verklaaren(n) zich hoofdelijk en ondiscussiebaar borg te stellen voor alle verbintenissen welke uit hoofde van huidige huurovereenkomst ten laste van de huurder vallen. Hij/zij verklaaren(n) kennis genomen te hebben van de huurovereenkomst en de bijvoegsels.

WORDT OVEREENGEKOMEN HETGEEN VOLGT:

BIJZONDERE BEPALINGEN

1. VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST

De verhuurder geeft in huur aan de huurder, die aanvaardt, een gemeubeld - ~~ongemeubeld~~ (1) appartement op de 2^e verdieping van een gebouw gelegen te (postnummer) 1000 (gemeente)

België straat n° 181

omvattend... HALL - WC - 1 SLAPK - DOUCHE - WASMACHINE
in de kelder

goed gekend door de huurder die verklaart het te hebben bezichtigd en zich er toe verbindt het als een goed huisvuur te gebruiken.

(1) Schrappen wat niet van inpassing is

11. ONDERHOUD

De huurder dient in te staan voor het toezicht en het onderhoud van het gehuurde goed en alles wat de private delen, garnituur en stof heeft.

ALGEMENE BEPALINGEN

Hij zal met name, zonder dat deze opsomming beperkend is, minstens éénmaal per jaar op zijn kosten, de apparatuur voor centrale verwarming en de waterverwarmers laten onderhouden door een specialist en de badverwarmers laten ontkalken. Hij zal de schouwen laten wegen. De regulemat van dit onderhoud zal afhangen van de verplichtingen verbonden aan het type van verwarmingsinstallatie die in het gebouw voortvloeit (jaarlijks voor verwarmingsinstallatie op stookolie).

Hij is er tevens toe gehouden de uitkultingsapparatuur en verzachters te onderhouden en te vullen wanneer deze voorhanden zijn. Hij zal, binnen en buiten, de gebouwen of gebouwen ruiten en spiegels laten vervangen welke ook de oorzaak van de schade zijn, zelfs in geval van overmatige.

Hij zal, zowel binnen als buiten, de schade herstellen aan de private delen en de poraaldeuren, welke veroorzaakt is bij inbraak, poging tot inbraak of vandalisme.

Hij zal de luiken in goede staat onderhouden, evenals alle apparaten en leidingen van de water-, gas- en elektriciteitsinstallatie en van de centrale verwarming, de sanitaire installaties en de afvoerbuisen, de bed-, telefoon-, parafoon-, videofoon, enz.

Hij zal de leidingen en installaties beschermen tegen bevriezing en ervoor waken dat de leidingen en rolferting niet verstopt raken. Indien het gehuurde goed voorzien is van huishoudelijke apparaten, zal de huurder deze op zijn kosten laten onderhouden en er de nodige herstellingen aan doen.

De huurder zal ervoor waken dat het appartement in goede staat van zindelijkheid onderhouden wordt en dat het schuldwerk indien nodig afgewassen wordt.

Hij zal de tuin in goede staat onderhouden.

Indien de huurder, naast de hiervoor beschreven onderhoudsverplichtingen te vervullen, zal de verhuurder het recht hebben de nodige werken te laten uitvoeren op kosten van de huurder, die de volledige verantwoordelijkheid zal dragen voor ongevallen ingevolge slecht gebruik of onderhoud van bedoelde zaken.

12. VERHAAL

De huurder zal, tegen de verhuurder enkel verhaal mogen uitoefenen indien het is bewezen dat deze laatste, na over te zijn ingelicht, niet zouwast mogelijk alle maatregelen heeft getroffen om eraan te verhelen. Hetzelfde geldt voor de verantwoordelijkheid voortvloeiend uit artikelen 1386 en 1721 van het B.W.

De huurder zal de verhuurder onmiddellijk op de hoogte brengen van de schade ontstaan aan het dak en van alle andere, door de wet of de huurovereenkomst aan de verhuurder opgelegde herstellingen. Hij zal deze herstellingen moeten dulden, zelfs indien zij meer dan 40 dagen in beslag nemen en verklaart te verzoeken aan de huurder welke vergoeding voor genotsverval.

In geen geval zal de huurder op eigen initiatief werken of herstellingen mogen (laten) uitvoeren die aan de verhuurder zijn opgelegd en die niet van absoluut dringende aard zijn.

13. VERANDERINGEN AAN HET GEHUURDE GOED

Alle werken, veranderingen, verbeteringen of veranderingen aan het gehuurde goed zullen enkel mogen uitgevoerd worden met het schriftelijk akkoord van de verhuurder.

Besluidens andersluidende overeenkomst, opgenomen in een schriftelijke en voorafgaande toelating, zullen de werken, zonder vergoeding, staat behoudend worden. Deze behoudt zich, evenwel het recht voor te eisen dat de plannen in hun oorspronkelijke staat hersteld worden.

De huurder mag geen buiten-antenne plaatsen zonder het schriftelijk akkoord van de verhuurder.

14. BELASTINGEN

Alle welkzake belastingen en taksen van elk openbaar bestuur, met uitzondering van de onroerende voorheffing, die nu of later het gehuurde goed bezwaren, zullen ten laste zijn van de huurder in verhouding tot de duur van zijn bewoning.

15. VERZEKERINGEN

Gedurende de ganse duurtijd van de huurovereenkomst, verbindt de huurder er zich tot met zijn burgerlijke aansprakelijkheid - inclusief brand, glashand - te verzekeren bij een verzekeringsmaatschappij met zetel in België, met dien verstande dat het te verzekeren kapitaal de toepassing van het proportionaliteitsbeginsel verbiedt.

De huurder zal van deze verzekering het bewijs leveren en zal de polis niet mogen opgeven zonder de verhuurder ervan te verwittigen.

16. DIJEN

De huurder mag enkel huurders houden met het schriftelijk akkoord van de verhuurder en op voorwaarde dat ze noch direct, noch indirect enige schade veroorzaken, noch de rust binnen het gebouw verstoren.

Bij niet-naleving van deze verplichtingen zal de toewijding kunnen ingetrokken worden.

17. ONTEIGENING

In geval van onteigening zal de verhuurder de huurder hiervan verwittigen. Deze laatste zal geen enkele schadevergoeding mogen eisen van de verhuurder. Hij zal zijn rechten enkel kunnen doen gelden, tegenover de ontvanger en zal aan deze geen vergoeding mogen vragen, die de vergoeding toekomt aan de verhuurder zou verminderen.

18. OPENBARE VERKOPING

Het is de huurder verboden, om welke reden ook in of voor het gehuurde appartement over te gaan tot publieke verkoop van meubelen, koopwaar, enz.

19. AANPLAKING - BEZOEK

Gedurende de ganse opzeggingsduur, alsook bij verkoop van het appartement, zal de huurder, tot op de dag van zijn vertrek, het aanbrengen van plakbrieven op de meest zichtbare plaatsen moeten toestaan. Hij zal ook de vrije en volledige bezichtiging dienen toe te staan aan de ginterssoorters, tweemaal in de week (waaronder de zaterdag), gedurende drie opeenvolgende uren, vast te stellen in gemeen overleg.

4. HUURPRIJS

Onderhavige verhuur wordt toegestaan en aanvaard tegen de maandelijkse huurprijs van € 675,- (in letters en cijfers) de maandelijkse huurprijs van € 675,- (in letters en cijfers) op voorhand betaalbaar bij de maandelijkse vervaldag. Bovendien andersluidende instructies van de verhuurder, zal de huurprijs herhaald worden door overschrijving op rekeningnummer BE 88 75 86 68 44 50 9

Opgelet: Clausule enkel in te vullen ingeval van verhuur van een gemeubeld appartement

* Het gedeelte van de huur dat betrekking heeft op de meubelen vertegenwoordigt % van de totale huur.
* Het gedeelte van de huur dat betrekking heeft op het gebouw vertegenwoordigt % van de totale huur.

Opmerking: deze bepalingen zijn slechts tegenstelbaar - met name aan de fiscale administratie - als de huurovereenkomst geregistreerd wordt.

5. INDEXERING

Overeenkomstig artikel 1728bis B.W. zal de huurprijs jaarlijks op schriftelijk verzoek van de eigenaar, aangepast worden op de verandering van de inwerkingtreding van de overeenkomst.

Voor het verleden zal de aanpassing slechts uitvoering hebben voor de 3 maanden welke het verzoek voorafgaat.

De aanpassing zal gebeuren overeenkomstig de volgende formule:

$$\text{basishuurprijs} \times \text{nieuwe index} \\ \text{basisindex}$$

De basishuurprijs is deze vermeld in artikel 4.

De basisindex is deze van de maand die het sluiten van onderhavige overeenkomst voorafgaat, i.t.z.

De nieuwe index zal deze zijn van de maand die voorafgaat aan de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst.

6. WAARBORG

Voor de goede en volledige uitvoering van zijn verplichtingen zal de huurder een waarborg stellen ten gunste van de verhuurder. Deze dient geschild te worden alvorens de sleutels overhandigd worden en alvorens de overeenkomst in werking treedt. Het bedrag van de waarborg zal, onder afrek van eventueel nog verschuldigde bedragen, aan de huurder terugbetaald worden wanneer deze het gehuurde goed verlaat en nadat de goede en volledige uitvoering van al de verplichtingen van de huurder zal zijn vastgesteld door de verhuurder. In geen geval mag de huurwaarborg door de huurder aangewend worden tot betaling van de huurprijs of welkzake lasten.

De huurwaarborg zal overeenstemmen met 2 maanden huur + lasten (maximaal 3 maanden huur zonder lasten + geval van waarborg onder de vorm van een geldsom). In geval van verhoging zal de waarborg proportioneel aangepast worden.

De waarborg zal gesteld worden onder één van de 3 volgende vormen (de niet-gebruikte clausules schrappen)

a) Geldsom

Overeenkomstig de bepalingen van de wet van 20.02.91 wordt de waarborg geplaatst bij een bankinstelling op een, getindividuele en geblokkeerde rekening op naam van de huurder. De interesten worden gekapitaliseerd.

De waarborg zal vrijgegeven worden mits voorlegging van hetzij een schriftelijk akkoord van de partijen hetzij een copie van een gerechtelijke beslissing.

OF

b) Afgifte van kasbons of obligaties

De huurder zal aan de verhuurder kasbons overhandigen (naam van de uitgevende financiële instelling en nummer van de titel)

OF

of Staatsobligaties waarvan de inkomsten door de verhuurder als een goede huissvader zullen geind en becheerd worden ten voordele van de huurder. Op de vervaldag van deze waarden zal de verhuurder ze omzetten in geldwaardige waarden aan de interest van de dag.

OF

c) Bankgarantie

De waarborg wordt verleend bij middel van een bankwaarborg verstrekt door de bank (of haar filiaal) met maatschappelijke zetel te (gemeente) straat, n°

Partijen komen overeen dat bij het beëindigen van de huurovereenkomst, het bedrag, door bovenvermelde bank gewaarborgd, geheel of gedeeltelijk zal betaald worden aan de verhuurder indien deze melding maakt van achterstallige huur of lasten, huurschade, enz., en dit uitsluitend op zijn schriftelijk verzoek, op zijn enige verantwoordelijkheid en niettegenstaande elk mogelijk verzet vanwege de huurder.

Het uitbetaalde bedrag zal in handen blijven van de verhuurder tot de uiteindelijke afrekening zal opgemaakt zijn, hetzij in der minne, hetzij na een in kracht van gewijsde getreden gerechtelijke beslissing.

7. PLAATSBSCHRIJVING

A. Het goed, waarvan hier sprake, wordt verhuurd in de staat waarin het zich bevindt, goed gekend door de huurder, die verklaart het te hebben bezichtigd en in alle details onderzocht. Hij erkent dat het goed beantwoordt aan de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondeheid en woonbaarheid, zoals bepaald bij Koninklijk Besluit van 8 juli 1997, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 21 augustus 1997.

Bij het verstrijken van onderhavige huurovereenkomst, zal hij het moeten achterlaten in de staat waarin hij het gevonden heeft bij zijn ingebruikneming, rekening houdend met wat beschadigd zou zijn door een normaal gebruik of slet.

Partijen komen overeen dat, vóór het intrekken van de huurder, een plaatsbeschrijving op gemeene kosten zal opgemaakt worden:

- in der minne (1)
- door een deskundige (1)

Zij beiden in gemeen overleg HUYSSAENS - ELEERINK aan als deskundige(n) voor deze opdracht. Behoudens andersluidende overeenkomst zal de plaatsbeschrijving bij het vertrek opgemaakt worden volgens dezelfde modaliteiten als de plaatsbeschrijving bij de ingebruikneming, nadat de huurder de plaatsen volledig zal ontruimd hebben en uiterlijk op de laatste dag van de huurovereenkomst. De deskundige(n) zal (zullen) de opdracht krijgen de schade vast te stellen waarvoor de huurder aansprakelijk is als ook de waarde ervan te schatten. De watermeters, evenals de tellers voor gas en elektriciteit zullen moeten geopend blijven totdat de plaatsbeschrijving bij vertrek werd opgemaakt.

Voor het opstellen van de plaatsbeschrijving bij vertrek zullen partijen hun deskundige(n) in gemeen overleg aanduiden ten laatste één maand vóór het einde van de huurovereenkomst.

Bij gebrek van akkoord zal (zullen) de deskundige(n) op verzoek van de meest gerede partij door de Vrederechter benoemd.

Zowel bij de ingebruikneming als bij het vertrek is de beslissing van de deskundige(n) op verzoek van de deskundige welke door partijen of de Vrederechter werd aangeduid definitief bindend.

B. Clausule enkel van toepassing voor de verhuur van een gemeenschappelijk appartement.

INVENTARIS VAN DE MEUBELN

De huurder erkent bij de ingentreding twee exemplaren te hebben ontvangen van de inventaris van de roerende goederen die te zijner beschikking worden gesteld. Hij zal de juistheid hiervan nagaan. Behoudens schriftelijke opmerkingen vanwege de huurder op de twee exemplaren bij de ingentreding of uiterlijk 4 dagen nadien, zal de inventaris beschouwd worden als juist en volledig en de meubelen als zijnde in goede staat. Beide partijen zullen elk één exemplaar bijhouden. Desgevallend zal de deskundige, aangeduid in artikel 7A, naast de plaatsbeschrijving eveneens belast worden met het optellen van de inventaris van de meubelen en van de staat waarin ze zich bevinden.

Bij het verlaten van het gehuurde goed zal de eventuele aanbidding van één of meerdere experten gebeuren overeenkomstig de bepalingen van artikel 7A.

8. PRIVAAT VERBRUIK VAN HET APPARTEMENT

A. De private abonneementen op water, gas- en elektriciteitsdistributie, telefoon, radio- en teledistributie, centrale verwarming en andere zijn ten laste van de huurder; zo ook alle hierop betrekking hebbende kosten, zoals het huren van meters, de kosten van verbruik, enz.

De huurder zal jaarlijks het bewijs voorleggen van betaling van zijn waterverbruik.

B. Indien het appartement voorzien is van een collectieve verwarming en warm-waterdistributie met individuele meters, zullen de kosten dusberekend opgemaakt worden door de eigenaar, zijn zaakwaarnemer, de mede-eigendom of de syndicus. De afrekening waarvan de huurder erkent een model van verdeling te hebben ontvangen, wordt opgemaakt overeenkomstig de warmtemeters.

C. Indien er geen individuele meters zijn voor verwarming, warm-waterdistributie, elektriciteit, gas en stadswater, zal de huurder tussenkomen:

- in de kosten voor verwarming van het gehele gebouw ten belope van (quotient of forfaitair bedrag)(1)
- in de kosten voor warm-waterdistributie ten belope van (quotient of forfaitair bedrag)(1)

(1) Schrappen wat niet van toepassing is.

- in de kosten voor elektriciteit ten belope van (quotient of forfaitair bedrag)(1)
- in de kosten voor stadswater van het gehele gebouw ten belope van (quotient of forfaitair bedrag)(1)
- in de kosten voor gas ten belope van (quotient of forfaitair bedrag)(1)

Voor gebouwen welke aan één enkele eigenaar toebehoren zullen de quotities van rechtsweg schommelen in functie van het aantal verhuurde appartementen.

9. GEMENE LASTEN VAN HET GEBOUW

De gemeene huurlasten omvatten alle kosten van verbruik en onderhoud betreffende het gebouw en met name (zonder dat deze opsomming beperkend is): de huur van de gemeenschappelijke meters, het verbruik van water, elektriciteit, gas en brandstof, het onderhoudsmateriaal, de kosten van onderhoud en verzekering van de liften en gemeenschappelijke verwarmingsinstallatie, van verlichting en andere apparatuur, de vergoeding van de syndicus, de lonen, verzekering en sociale lasten van de concierge en het personeel dat belast is met het onderhoud van de gemeene delen, daarin begrepen de tuin, de verhuurder zal de kosten van de concierges betalen.

Indien de schoonmaak van de gemeene delen niet uitgevoerd wordt door een concierge of daarmee gelast personeel, zal de huurder, in overleg met zijn overheden, de overloop van zijn verdieping onderhouden evenals de trap tussen deze en de lager gelegen verdieping (op het gelijkvloers: de inkom en de stoep). Bij gebreke van overeenstemming of, indien één van de bewoners bezwaar maakt, verbindt de huurder er zich nu reeds toe zijn deel te betalen in de kosten voor schoonmaak die de verhuurder zou laten uitvoeren.

De herstellingen aan gemeene delen welke noodzakelijk zijn ingevolge een inbraak, poging tot inbraak of vandalisme vallen ten laste van de huurder, naar rato van het aandeel dat aan het gehuurde privaat deel is toegewezen.

Ten einde bij te dragen aan zijn deel in de gemeene lasten zal de huurder:

OFWEL

* de reële quotiteit ten zijnen lasten nemen voor de gemeene lasten van het gebouw zoals deze door de syndicus of door de verhuurder berekend werden (1)

* tussenkomen voor de gemeene lasten (1) a rato van:

BEF/maand voor verwarming van de gemeene delen (1)

BEF/maand voor elektriciteit van de gemeene delen (1)

BEF/maand voor stadswater van de gemeene delen (1)

BEF/maand voor minnerie en andere elektriciteitskosten van de gemeene delen (1)

BEF/maand voor het onderhoud van de gemeene delen (1)

BEF/maand voor

OFWEL

* een forfaitair bedrag van £ 35 / maand voor verwarming, water, elektriciteit, gas en stadswater BEF/maand betalen (1)

10. BETALING VOOR PRIVAAT VERBRUIK VAN HET APPARTEMENT EN VOOR DE GEMENE LASTEN VAN HET GEBOUW

Elke maand zal de huurder samen met zijn huur een bedrag van BEF betalen. Dit bedrag dient als provisie voor de lasten betreffende de gemeene en/of private delen, welke hem aangerekend worden overeenkomstig de bepalingen van de artikelen 8 en 9.

Indien de bedragen welke de huurder verschuldigd is niet uitsluitend op forfaitaire basis vastgesteld werden, zal het bedrag van deze provisie aangepast kunnen worden indien het onvoldoende blijkt te zijn.

Het aangepaste bedrag zal vastgesteld worden rekening houdend met het voorgaande gebruik, de evolutie van de prijzen en de eventuele brandstofvoorraad.

Tenminste éénmaal per jaar wordt een gedetailleerde afrekening van de lasten en het verbruik aan de huurder toegestuurd.

Bij appartementsgebouwen waarvan het beheer wordt waargenomen door eenzelfde persoon, kan inzage genomen worden van de bewijssneden ten huize van deze persoon of op de zetel van de maatschappij die het beheer waarnemt. Eventuele kosten verbonden aan deze inzage zijn ten laste van de huurder.

(1) Schrappen wat niet van toepassing is.